



# GutachterRing

Sachverständige für die Landwirtschaft

**Entschädigungsregelungen für  
Beanspruchung landwirtschaftlicher Flächen -  
Überblick und Beispiele aus der Praxis**

**08.09.2020, Löhne**

**KommunalAgentur NRW**

**Referent:**

**Nico Wolbring** Dipl.-Ing. (FH)

von der Landwirtschaftkammer Nordrhein-Westfalen  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Borkener Str. 169

46325 Borken

[www.gutacherring.de](http://www.gutacherring.de)

**GutachterRing**

Sachverständige für die Landwirtschaft

**Mecklenburg-Vorpommern**

Frank Rixen



**Schleswig-Holstein**

Axel Schulz



**Nordrhein-Westfalen**

Nico Wolbring · Heinrich Feldmann



Dr. Rüdiger  
Heidrich



Sebastian Krebs



**Baden-Württemberg**

Dr. Martin Rometsch



**Niedersachsen**

Gütter & Kollegen



Dr. Kornelius Gütter · Karsten Beck · Stephan Mund · Dr. Harald Schüth



# Wir bewerten

- Landwirtschaftliche Betriebe u. Flächen
- Waldflächen und Forstbetriebe
- Hofgebäude und bauliche Anlagen
- Landwirtschaftliches Inventar
- Lieferrechte und Zahlungsansprüche
- Schäden im Weinbau
- Ökonomie von Biogasanlagen
- Schadenersatz und Entschädigung
- Beeinträchtigung durch Straßenbaumaßnahmen



## Gliederung

- Sachverständige der Landwirtschaftskammer NRW
- Entschädigung des Eigentümers
  - Grund und Boden
  - Betriebliche Sonderwerte
  - Schäden am ausgeübten Betrieb
- Entschädigung des Bewirtschafters
  - Erwerbsverlust
  - Pachtaufhebung
  - Andere Vermögensnachteile (Folgeschäden)

## Sachverständige der Landwirtschaftskammer NRW

Sachverständige im Bereich der Land- und Forstwirtschaft, des Gartenbaues, des Weinbaues, der Fischerei und des Umweltschutzes werden in Nordrhein-Westfalen von der Landwirtschaftskammer bestellt.

Die öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen sind in ihrem Spezialgebiet auf besondere Sachkunde hin überprüft.  
Voraussetzung für die Bestellung sind überdurchschnittliche Fachkenntnisse und eine ausreichende praktische Erfahrung.

## Fachgebiete

### **1 Landwirtschaft**

- 1.1 Betrieb / Unternehmen
- 1.2 Acker- und Pflanzenbau
- 1.3 Tierzucht und Tierhaltung (Zucht, Haltung, Bewertung)
- 1.4 Technik in der Landwirtschaft
- 1.5 Gebäude und bauliche Anlagen

### **2 Gartenbau**

- 2.1 Betrieb / Unternehmen
- 2.2 Spezialbereiche des Erwerbsgartenbaues
- 2.3 Technik und Betriebsvorrichtungen im Gartenbau
- 2.4 Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau
- 2.5 Pflanzenernährung / Pflanzenschutz
- 2.6 Vermarktung gartenbaulicher Erzeugnisse

### **3 Forstwirtschaft**

- 3.1 Betrieb / Unternehmen
- 3.2 Spezialgebiete

## Fachgebiete

### **4 Weinbau**

### **5 Fischerei**

5.1 Betrieb / Unternehmen

5.2 Spezialgebiete

### **6 Umweltschutz in der Land- und Forstwirtschaft, im Gartenbau und Weinbau, in der Fischerei**

6.1 Emissionen und Immissionen  
(Abwässer, Staub, Geruch, Lärm, Umweltverträglichkeit u. a.)

6.2 Naturschutz und Gewässerschutz

6.3 Bodenschutz

6.4 Agrikulturchemie

### **7 Hauswirtschaft**

7.1 Arbeitsbewertung im Privathaushalt

7.2 Arbeitsbewertung im Großhaushalt

### **8 Probenahme**

8.1 Futtermittel

8.2 Düngemittel

8.3 Boden

## 1 Landwirtschaft

- 1.1 Betrieb / Unternehmen
- 1.2 Acker- und Pflanzenbau
- 1.3 Tierzucht und Tierhaltung  
(Zucht, Haltung, Bewertung)
- 1.4 Technik in der Landwirtschaft
- 1.5 Gebäude und bauliche Anlagen

## 1.1 Betrieb / Unternehmen

- 1.1.1 Bewertungs- und Entschädigungsfragen in landwirtschaftlichen Betrieben
- 1.1.2 Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
- 1.1.3 Bewertung von Aufwuchs und Aufwuchsschäden
- 1.1.4 Bewertung von lebendem und totem Inventar
- 1.1.5 Wasserwirtschaft und Meliorationen
- 1.1.6 Landwirtschaftliches Rechnungswesen
- 1.1.7 Landwirtschaftliches Versicherungswesen
- 1.1.8 Ökologisch wirtschaftende landwirtschaftliche Betriebe
- 1.1.9 Nebenbetriebe – Ökonomie von Biogasanlagen
- 1.1.10 Vermarktung landwirtschaftlicher Erzeugnisse

## Entschädigungspositionen bei Entzug selbstbewirtschafteter Eigentumsflächen

1. Verkehrswert der Entzugsfläche
2. Betriebliche Sonderwerte
3. Schäden am ausgeübten Betrieb
4. Sonstige Schadenspositionen

## Entschädigungspositionen bei Entzug selbstbewirtschafteter Eigentumsflächen

### 1. Verkehrswert der Entzugsfläche

- Grund und Boden
- Gebäude und bauliche Anlagen
- sonstiges Grundstückszubehör

### 2. Betriebliche Sonderwerte

- Hofanschluss
  - Aufwuchs
  - Vorratsdüngung
  - Anlagen, Dauerkulturen
- } *werterhöhende Elemente  
der Entzugsfläche*

- Verlust Hofanschluss
  - Verlust Hofnähe, Mehrwege
  - An- und Durchschneidungsschäden
  - Verkleinerung
  - Wertminderung eines Eigenjagdbezirks
- } *Wertminderungen  
der Restfläche*

## Entschädigungspositionen bei Entzug selbstbewirtschafteter Eigentumsflächen

3. Schäden am ausgeübten Betrieb
  - Erwerbsverlust
  - Verlagerungskosten
  - Verlagerungsfolgekosten
  
4. Sonstige Schadenspositionen
  - Wiederbeschaffungskosten
  - Steuerliche Nachteile
  - Rechts- und Beratungskosten
  - Zinsen für verspätet ausgezahlte Entschädigungen

## Eigentumsentzug - Grund und Boden

Entschädigung für den Rechtsverlust in Höhe des Verkehrswertes  
gem. § 194 BauGB / § 85 BBergG / § 10 EEG NW

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

## Eigentumsentzug - Grund und Boden

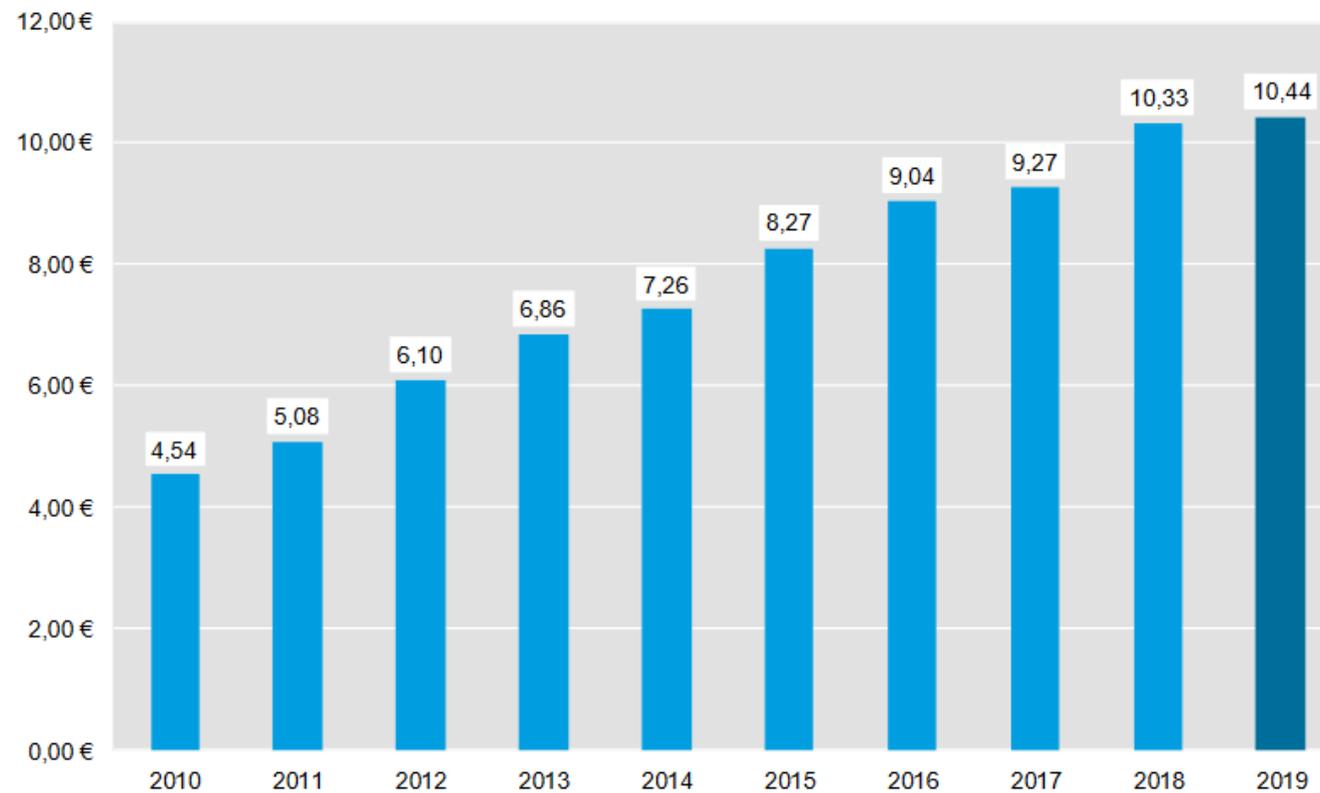
Entschädigung für den Rechtsverlust in Höhe des Verkehrswertes  
gem. § 194 BauGB / § 85 BBergG / § 10 EEG NW

Entwicklungszustand (§ 5 ImmoWertV):

1. Flächen der Land- und Forstwirtschaft
2. Bauerwartungsland
3. Rohbauland
4. Baureifes Land

## Entschädigung des Eigentümers - Grund und Boden

### Mittleres Preisniveau landwirtschaftlich genutzter Flächen

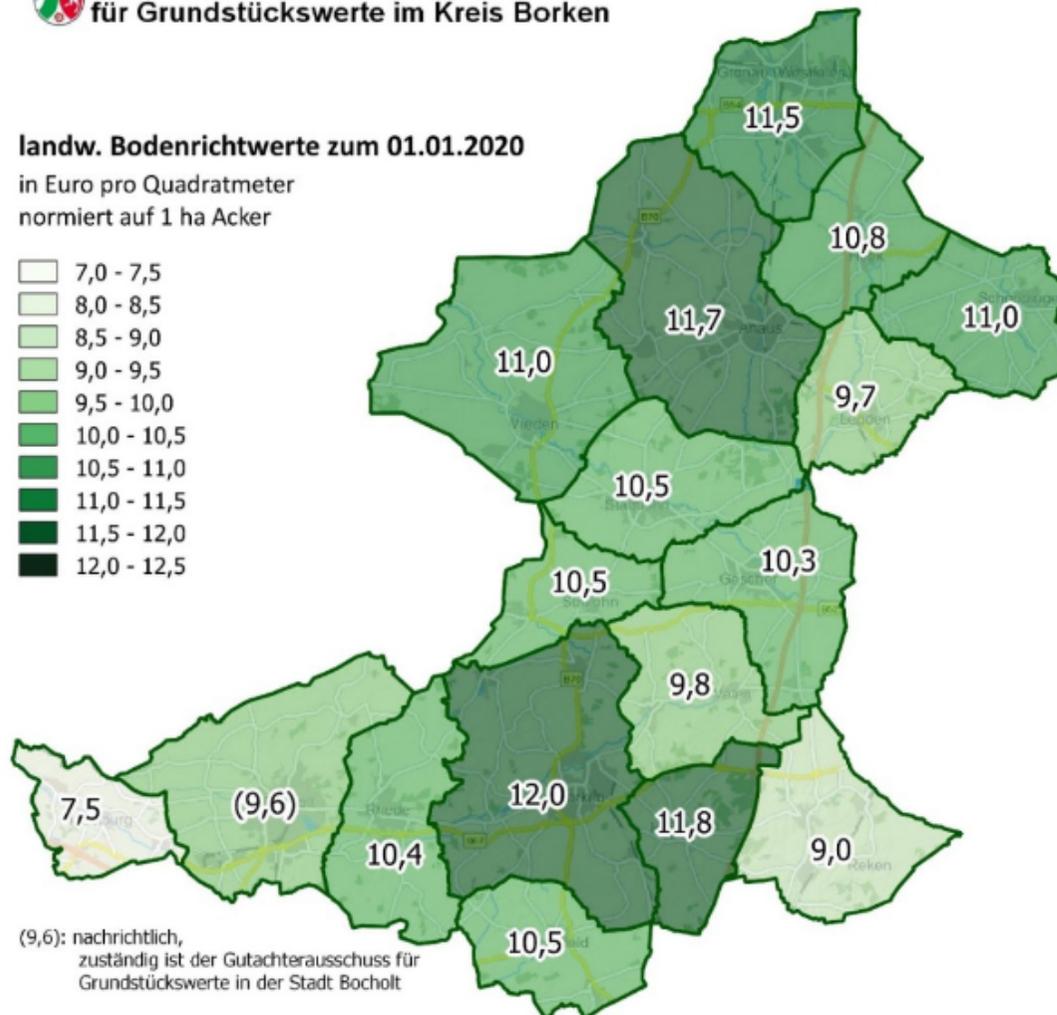
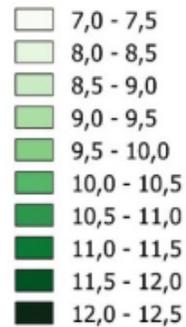


## Entschädigung des Eigentümers - Grund und Boden

 **Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte im Kreis Borken**

**landw. Bodenrichtwerte zum 01.01.2020**

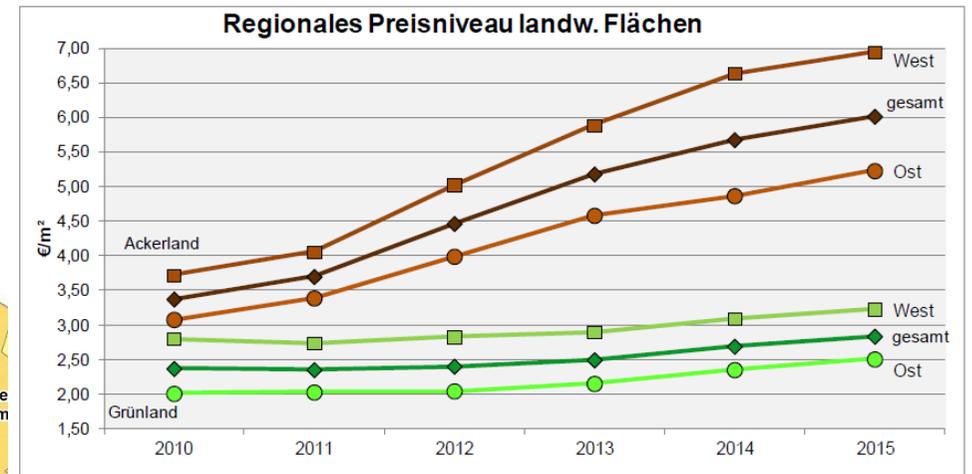
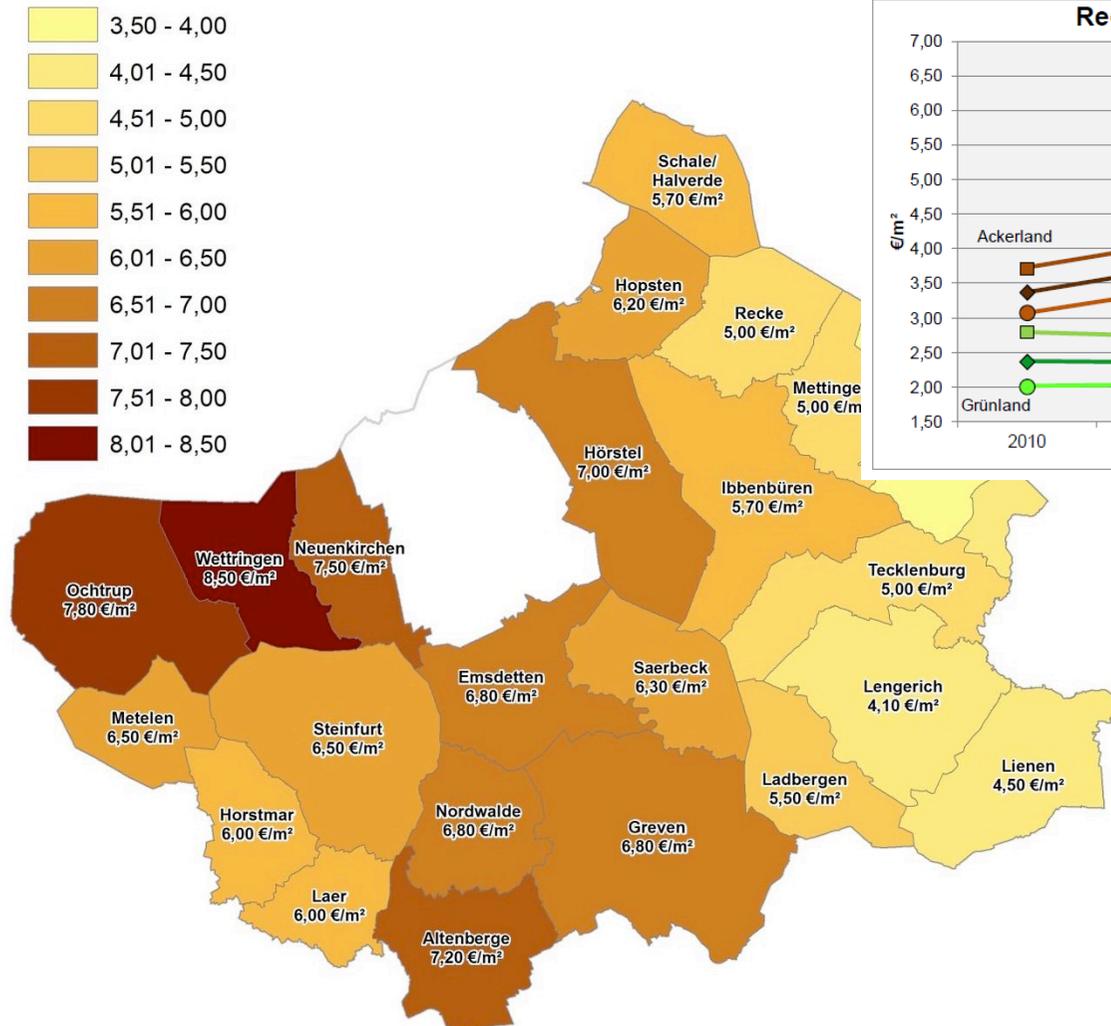
in Euro pro Quadratmeter  
normiert auf 1 ha Acker



(9,6): nachrichtlich,  
zuständig ist der Gutachterausschuss für  
Grundstückswerte in der Stadt Bocholt

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2020 Kreis Borken

## Wertermittlung Grund und Boden - Mit dem Richtwert?



## Entschädigung des Eigentümers Betriebliche Sonderwerte, An- und Durchschneidung (Deformation)



## Betriebliche Sonderwerte, An- und Durchschneidung

















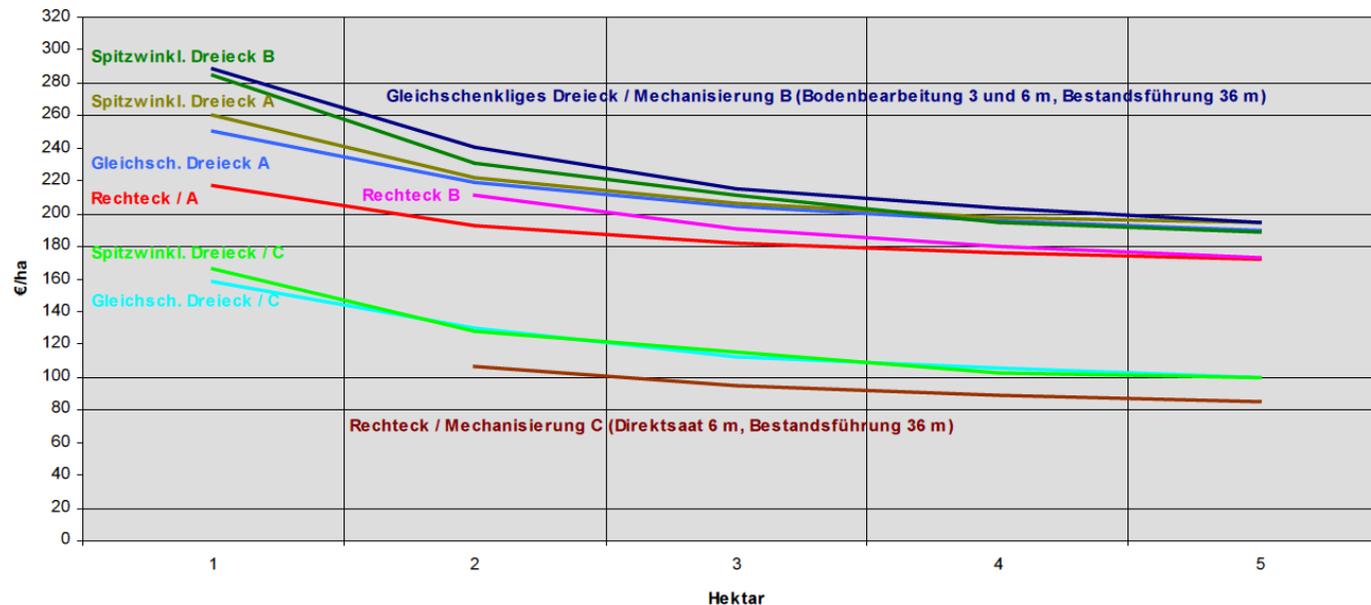
## Entschädigung des Eigentümers Betriebliche Sonderwerte, An- und Durchschneidung

### Schadenspositionen

- Erhöhte Arbeitszeiten (Arbeits- u. Maschinenkosten)
- Erhöhte Aufwendungen an Betriebsmitteln
- Ertragsminderungen

## Entschädigung des Eigentümers Betriebliche Sonderwerte, An- und Durchschneidung

Arbeits erledigungskosten der Grundzeit für Bodenbearbeitung, Bestellung und Bestandsführung im Getreidebau  
nach Flächengröße, Flächenform und Mechanisierung (A, B, C)



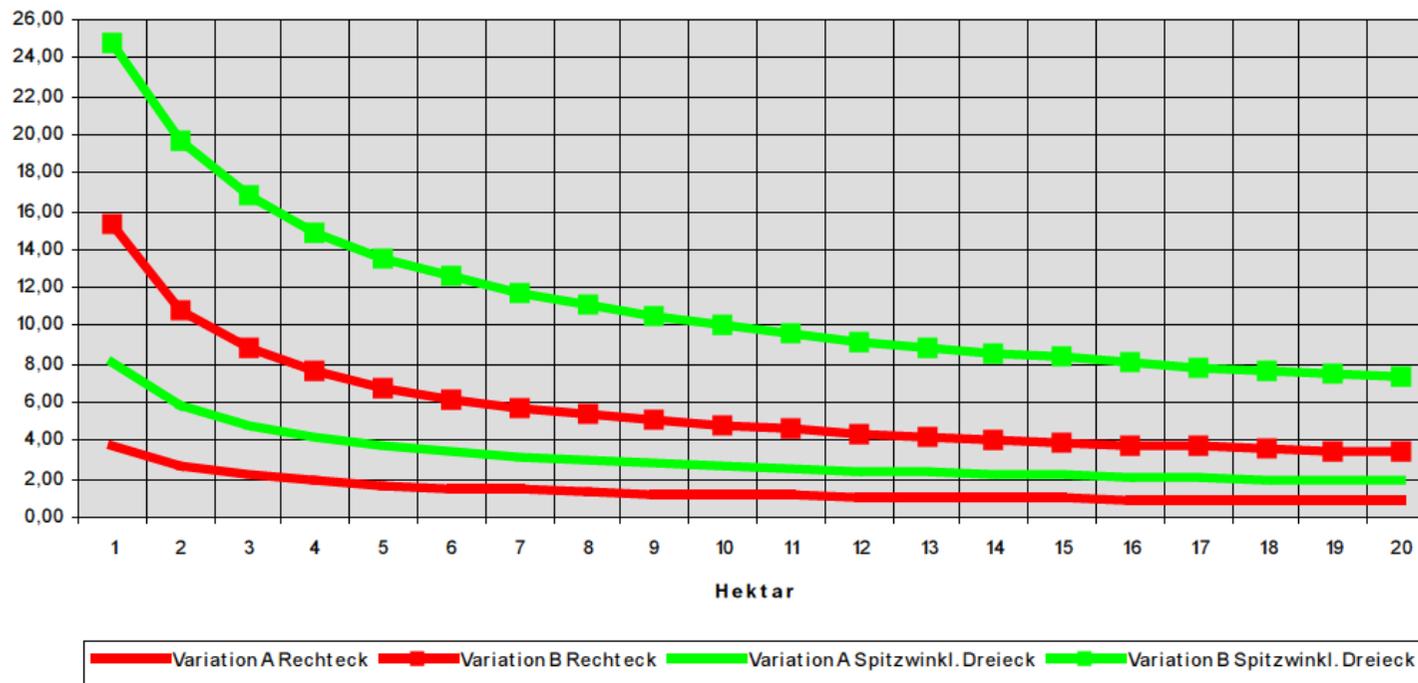
A: Pflug 1,50 m, Kreiselegge-Säkombination 3 m, Pflanzenschutz und Düngung (pneum.) 15 m  
B: Pflug 3,00 m, Kreiselegge-Säkombination 6 m, Pflanzenschutz und Düngung (pneum.) 36 m  
C: Direktsaat 6 m, Pflanzenschutz und Düngung (pneum.)

Maschinenkosten: ÜMV Hessen, 2002/03  
Arbeit = 18 €/h

Quelle: Engelhardt, Auswirkungen von Flächengröße und Flächenform auf Wendezeiten  
Arbeits erledigung und verfahrenstechnische Maßnahmen im Ackerbau, S. 101, Abb. 8-1

## Entschädigung des Eigentümers Betriebliche Sonderwerte, An- und Durchschneidung

**Ertragsminderung durch das Vorgewende in Prozent vom theoretischen Gesamtertrag  
(Minderung auf Vorgewende 30 %)**



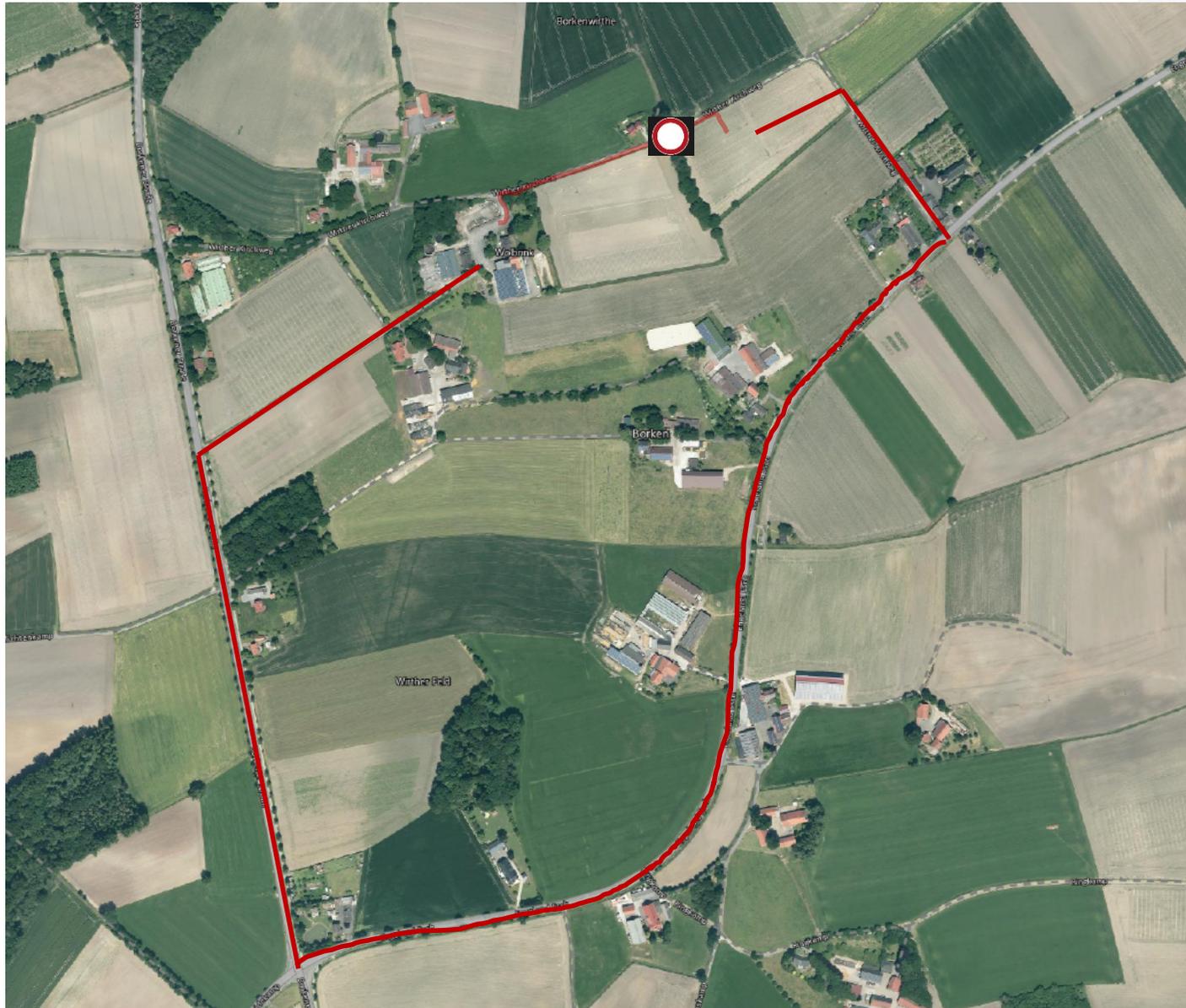
Quelle: Engelhardt, Auswirkungen von Flächengröße und Flächenform auf Wendezeiten Arbeitserledigung und verfahrenstechnische Maßnahmen im Ackerbau, S. 106, Abb. 9-1

## Entschädigung des Eigentümers Betriebliche Sonderwerte, An- und Durchschneidung

### Ermittlungsmethoden

- nach Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft 1978 (Anlage 2)
- nach "Huth/Beckmann" Heft 94 der HLBS-Schriftenreihe als Differenzwertmethode durch Gegenüberstellung der Bewirtschaftungskosten einer betroffenen Fläche vor und nach einem Eingriff
- Taxent, erstellt bei Uni Göttingen, Anlage zur „aktualisierten LandR 78“
- HLBS Deformations-Tax





## Die Entstehung von Mehrwegschäden

Ein Mehrwegschaden tritt auf wenn bspw. durch den Neubau von Autobahnen oder Landstraßen eine bestehende Flächenverbindung unterbrochen wird.

- *Folge: Zum Betrieb gehörende Flächen können nur über einen verlängerten Weg erreicht werden.*

*Entschädigungsfähig ist ein Mehrwegschaden aber nur, wenn Mehrwege erforderlich werden:*

- *als Folge der Durchschneidung einer bislang räumlich zusammenhängenden Fläche eines Eigentümers, um die jenseits gelegenen Flächen nutzen zu können;*
- *als Folge der Unterbrechung eines Privatweges, der dem Betroffenen gehört oder an dem ihm ein Nutzungsrecht zusteht.*
- *Bei Ersatzlandanspruch für den Mehrweg zur Ersatzfläche*

## Wertminderungsberechnung eines Mehrwegschadens

Die Ermittlung erfolgt über die jährlichen Bewirtschaftungs-  
nachteile. Dies sind die erhöhten Aufwendungen, die  
entstehen können als Folge von:

### 1. Erhöhten relativen Wegekosten bei verkleinerter Fläche

→ gleicher Weg, kleinere Fläche

### 2. Mehrwegekosten bei verlängerter Zuwegung

→ gleiche Fläche, längerer Weg

### 3. Kombination beider Nachteile

→ kleinere Fläche, längerer Weg

## Entschädigung des Eigentümers

Betriebliche Sonderwerte, Mehrwege

Ermittlungsmethoden

### 1. Anlage 3 zur LandR 78

- enthält bereits kapitalisierte Entschädigungsbeträge je km Mehrweg und
- je ha für Acker- und Grünland
- Beträge werden über Korrekturfaktoren den betrieblichen, örtlichen
- und zeitlichen Gegebenheiten angepasst
- Nachteile:
  - Grunddaten wurden nicht empirisch erhoben
  - Daten sind stark veraltet
  - Richtwerte gelten für Viehhaltungsbetriebe

### 2. Kalkulation nach SCHMIDT/GERHARDY

- enthält empirisch erhobene Daten zu Maschinenkosten und Geschwindigkeiten
- berechnet den Schaden betriebsindividuell
- Nachteile:
  - Rechengänge sind nicht nachvollziehbar
  - Programm „Taxent“ steht nicht zur Verfügung

### 3. Berechnung auf der Grundlage betriebsspezifischer Daten (HLBS-Mehrwege Tax)

- Grunddaten werden betriebsindividuell erfasst und verrechnet
- „alle“ Faktoren eines Mehrwegschadens können berücksichtigt werden
- Programm ist nachvollziehbar und kann fortgeschrieben werden

## Verlust im Erwerb

### Schadensmerkmale

- ❖ Verlust des Deckungsbeitrages der auf die entzogene Fläche entfällt (entgehender DB)
  - Betriebs-DB
  - DB der Frucht mit dem geringsten DB
  - mit oder ohne DB der Tierhaltung; ganz oder teilweise
  - Gestellung von Ersatzland
- ❖ Vorteilsausgleich durch Gegenrechnung der Zinsen aus der Substanzschädigung

## Berechnung des Erwerbsverlustes

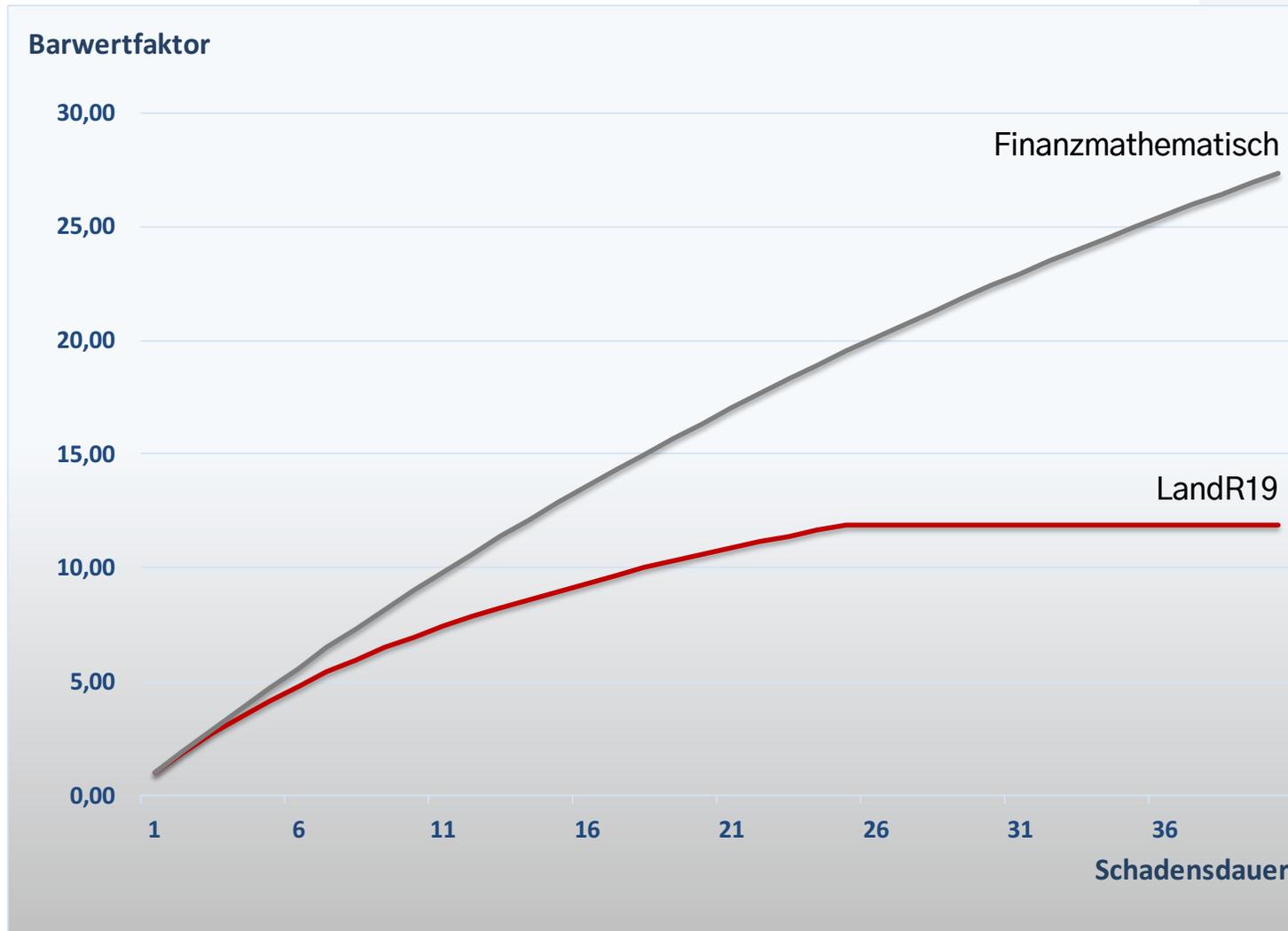
- Deckungsbeitrag ohne ZA
- + veränderliche Gemeinkosten, altern. Arbeitseinsatz
- Verlust der Auszahlung aus dem ZA
- + Verzinsung der Verkehrswertentschädigung
- = jährlicher Erwerbsverlust
- x Kapitalisator
- = **Erwerbsverlust kapitalisiert**

## Kapitalisator / Rentenbarwertfaktor LandR19 - Anlage 4

**Tabelle zur Ermittlung der Entschädigung für den Erwerbsverlust**

Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5
Schadensdauer in Jahren	Entschädigung in v. H. des Ausgangswertes im Schadensjahr	Diskontierungsfaktor bei Verwendung eines Zinssatzes von	Faktor zur Ermittlung des Barwertes der Entschädigung für das Schadensjahr	Faktor zur Ermittlung des Barwertes der Entschädigung für die Schadensdauer
		2,00%	Spalte 2 in % x Spalte 3	Summe Spalte 4, Jahr 1 bis n
1	100	0,9804	0,9804	0,98
2	93	0,9612	0,8939	1,87
3	87	0,9423	0,8198	2,69
4	82	0,9238	0,7576	3,45
5	77	0,9057	0,6974	4,15
6	73	0,8880	0,6482	4,80
7	69	0,8706	0,6007	5,40
8	65	0,8535	0,5548	5,95
9	62	0,8368	0,5188	6,47
10	59	0,8203	0,4840	6,96
11	56	0,8043	0,4504	7,41
12	54	0,7885	0,4258	7,83
13	52	0,7730	0,4020	8,23
14	50	0,7579	0,3789	8,61
15	49	0,7430	0,3641	8,98
16	48	0,7284	0,3497	9,33
17	47	0,7142	0,3357	9,66
18	46	0,7002	0,3221	9,98
19	45	0,6864	0,3089	10,29
20	44	0,6730	0,2961	10,59
21	43	0,6598	0,2837	10,87
22	42	0,6468	0,2717	11,14
23	41	0,6342	0,2600	11,40
24	40	0,6217	0,2487	11,65
25	39	0,6095	0,2377	11,89

## Berechnung des Erwerbsverlustes



## Berechnung des Erwerbsverlustes

Beispiel 1:

Berechnung des Erwerbsverlustes bei dauerhaftem Landentzug einer Eigentumsfläche

Grundlagen:

- Region Nordrhein–Westfalen
- Fruchtfolge mit Winterweizen, Zuckerrüben, Silomais
- Dauerhafter Flächenentzug
- Bewertungsstichtag 01.03.2019
- Zinssatz 2,0 %
- Kapitalisator 50,00

## Berechnung des Erwerbsverlustes

### Ermittlung des Deckungsbeitrags (DB)

	Winterweizen	Zuckerrüben	Silomais
Naturalertrag	90 dt	800 dt	550 dt
Preis je dt	18,00 €	3,00 €	2,75 €
Marktleistung	1.620,00 €	2.400,00 €	1.512,50 €
sonstige Erträge	150,00 €		
<b>Einnahmen</b>	<b>1.770,00 €</b>	<b>2.400,00 €</b>	<b>1.512,50 €</b>
Saatgut	- 85,00 €	- 250,00 €	- 200,00 €
Düngung	- 300,00 €	- 400,00 €	- 150,00 €
Pflanzenschutz	- 200,00 €	- 330,00 €	- 85,00 €
sonstige var. Kosten	- 35,00 €	- 40,00 €	- 30,00 €
<b>direktkostenfreie Leistung</b>	<b>1.150,00 €</b>	<b>1.380,00 €</b>	<b>1.047,50 €</b>
variable Maschinenkosten	- 350,00 €	- 500,00 €	- 240,00 €
<b>Deckungsbeitrag</b>	<b>800,00 €</b>	<b>880,00 €</b>	<b>807,50 €</b>
Fruchtfolgeanteil	45%	20%	35%
<b>Deckungsbeitrag anteilig</b>	<b>360,00 €</b>	<b>176,00 €</b>	<b>282,63 €</b>
<b>Deckungsbeitrag gesamt</b>			<b>818,63 €</b>

## Berechnung des Erwerbsverlustes

### Ermittlung des Erwerbsverlust

-	Deckungsbeitrag ohne ZA	-818,63 € /ha/Jahr
+	<u>veränderliche Gemeinkosten, inkl. altern. Arbeitseinsatz</u>	<u>0,00 € /ha/Jahr</u>
=	Zwischensumme 1	-818,63 € /ha/Jahr
-	Verlust der Auszahlung aus dem ZA <u>(Basis-, Greening-, Umverteilungsprämie)</u>	<u>-323,00 /ha/Jahr</u>
=	Zwischensumme 2	-1.141,63 € /ha/Jahr
+	Verzinsung der Verkehrswertentschädigung	
	<u>40.000,00 €      x      2,00%</u>	<u>=      800,00 € /ha/Jahr</u>
=	jährlicher Erwerbsverlust	-341,63 € /ha/Jahr
	<b>Erwerbsverlust kapitalisiert</b>	<b>17.081,25 € /ha</b>

## Berechnung des „kapitalisierten Erwerbsverlustes / Nutzungsausfallentschädigung“



### Beispiel:

- 1,6 ha Ackerland
- Ausgleichsmaßnahme im Rahmen einer Deichverlegung
- Schrittweise Umwandlung in extensives Dauergrünland
- Verzicht auf Umbruch / Nachsaat
- Verzicht auf Pflanzenschutz
- Verzicht auf Düngung
- 1. Mahd ab 15.06.
- 2. Mahd Ende Sept.

## Berechnung des „kapitalisierten Erwerbsverlustes / Nutzungsausfallentschädigung“

### Ermittlung der Direkt- und arbeitserledigungskostenfreien Leistung (DAKfL)

	Winterweizen	Zuckerrüben	Silomais	Speisekartoffeln
Naturalertrag	95 dt	800 dt	600 dt	500 dt
Preis je dt	19,00 €	3,50 €	3,00 €	15,00 €
Marktleistung	1.805,00 €	2.800,00 €	1.800,00 €	7.500,00 €
Prämie	300,00 €	300,00 €	300,00 €	300,00 €
<b>Einnahmen</b>	<b>2.105,00 €</b>	<b>3.100,00 €</b>	<b>2.100,00 €</b>	<b>7.800,00 €</b>
Saatgut	- 85,00 €	- 250,00 €	- 200,00 €	- 900,00 €
Düngung	- 300,00 €	- 400,00 €	- 150,00 €	- 450,00 €
Pflanzenschutz	- 200,00 €	- 330,00 €	- 85,00 €	- 400,00 €
sonstige var. Kosten	- 35,00 €	- 40,00 €	- 30,00 €	- 325,00 €
<b>direktkostenfreie Leistung</b>	<b>1.485,00 €</b>	<b>2.080,00 €</b>	<b>1.635,00 €</b>	<b>5.725,00 €</b>
<b>variable Maschinenkosten</b>	<b>- 350,00 €</b>	<b>- 500,00 €</b>	<b>- 240,00 €</b>	<b>- 600,00 €</b>
<b>Deckungsbeitrag</b>	<b>1.135,00 €</b>	<b>1.580,00 €</b>	<b>1.395,00 €</b>	<b>5.125,00 €</b>
Arbeits-Bedarf	8 AKh	10 AKh	8 AKh	35 AKh
Lohnansatz je Akh	22,50 €	22,50 €	22,50 €	22,50 €
Lohnansatz gesamt	- 180,00 €	- 225,00 €	- 180,00 €	- 787,50 €
<b>Festkosten Maschinen</b>	<b>- 140,00 €</b>	<b>- 170,00 €</b>	<b>- 165,00 €</b>	<b>- 375,00 €</b>
<b>Direkt- und arbeitserledigungs-kostenfreie Leistung (DAKfL)</b>	<b>815,00 €</b>	<b>1.185,00 €</b>	<b>1.050,00 €</b>	<b>3.962,50 €</b>

### Beispiel:

- 1,6 ha Ackerland
- Ausgleichsmaßnahme im Rahmen einer Deichverlegung
- Schrittweise Umwandlung in extensives Dauergrünland
- Verzicht auf Umbruch / Nachsaat
- Verzicht auf Pflanzenschutz
- Verzicht auf Düngung
- 1. Mahd ab 15.06.
- 2. Mahd Ende Sept.

## Berechnung des „kapitalisierten Erwerbsverlustes / Nutzungsausfallentschädigung“

### Ermittlung des mittleren Direkt- und arbeitserledigungskostenfreien Leistung (DAKfL)

Kultur	DAKfL	Anteil Fruchtfolge	DAKfL anteilig
Winterweizen	815,00 €	30%	244,50 €
Zuckerrüben	1.185,00 €	25%	296,25 €
Silomais	1.050,00 €	25%	262,50 €
Speisekartoffeln	3.962,50 €	20%	792,50 €
<b>Summe</b>		<b>100%</b>	<b>1.595,75 €</b>

### Beispiel:

- 1,6 ha Ackerland
- Ausgleichsmaßnahme im Rahmen einer Deichverlegung
- Schrittweise Umwandlung in extensives Dauergrünland
- Verzicht auf Umbruch / Nachsaat
- Verzicht auf Pflanzenschutz
- Verzicht auf Düngung
- 1. Mahd ab 15.06.
- 2. Mahd Ende Sept.

## Berechnung des „kapitalisierten Erwerbsverlustes / Nutzungsausfallentschädigung“

### Ermittlung der Direkt- und arbeitserledigungskostenfreien Leistung (DAKfL)

	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	ab Jahr 4
Ertrag MJ NEL	40.000	30.000	20.000	
Aufwuchswert	0,20 €/10 MJ NEL	0,20 €/10 MJ NEL	0,20 €/10 MJ NEL	
Marktleistung	800,00 €	600,00 €	400,00 €	- €
Prämie	300,00 €	300,00 €	300,00 €	300,00 €
<b>Einnahmen</b>	<b>1.100,00 €</b>	<b>900,00 €</b>	<b>700,00 €</b>	<b>300,00 €</b>
Saatgut				
Düngung				
Pflanzenschutz				
sonstige var. Kosten	- 10,00 €	- 10,00 €	- 10,00 €	- 10,00 €
<b>direktkostenfreie Leistung</b>	<b>1.090,00 €</b>	<b>890,00 €</b>	<b>690,00 €</b>	<b>290,00 €</b>
variable Maschinenkosten	- 300,00 €	- 300,00 €	- 300,00 €	- 40,00 €
<b>Deckungsbeitrag</b>	<b>790,00 €</b>	<b>590,00 €</b>	<b>390,00 €</b>	<b>250,00 €</b>
Arbeits-Bedarf	5,6 AKh	5,6 AKh	5,6 AKh	3,0 AKh
Lohnansatz je Akh	22,50 €	22,50 €	22,50 €	22,50 €
Lohnansatz gesamt	- 126,00 €	- 126,00 €	- 126,00 €	- 67,50 €
<b>Festkosten Maschinen</b>	<b>- 130,00 €</b>	<b>- 130,00 €</b>	<b>- 130,00 €</b>	<b>- 80,00 €</b>
<b>Direkt- und arbeitserledigungs-kostenfreie Leistung (DAKfL)</b>	<b>534,00 €</b>	<b>334,00 €</b>	<b>134,00 €</b>	<b>102,50 €</b>

### Beispiel:

- 1,6 ha Ackerland
- Ausgleichsmaßnahme im Rahmen einer Deichverlegung
- Schrittweise Umwandlung in extensives Dauergrünland
- Verzicht auf Umbruch / Nachsaat
- Verzicht auf Pflanzenschutz
- Verzicht auf Düngung
- 1. Mahd ab 15.06.
- 2. Mahd Ende Sept.

## Berechnung des „kapitalisierten Erwerbsverlustes / Nutzungsausfallentschädigung“

### Gegenüberstellung

	Betrag jährlich	Kapitalisator Zins 2,76 %	Betrag kapitalisiert	Abzinsungs- faktor	Betrag zum Stichtag
Mittlere DAKfL Ausgangssituation	1.595,75 €	36,232	57.817,03 €	1,000	57.817,03 €
<u>Nach Extensivierung</u>					
Mittlere DAKfL Jahr 1	534,00 €	1,000	534,00 €	0,973	519,66 €
Mittlere DAKfL Jahr 2	334,00 €	1,000	334,00 €	0,947	316,30 €
Mittlere DAKfL Jahr 3	134,00 €	1,000	134,00 €	0,922	123,49 €
Mittlere DAKfL Jahr 4	102,50 €	36,232	3.713,77 €	0,897	3.330,57 €
Summe nach Extensivierung					4.290,02 €
<b>Kapitalisierter Erwerbsverlust als Folge der Extensivierung je ha</b>					<b>53.527,01 €</b>
<u>betroffene Fläche</u>					<u>1,60 ha</u>
<b>Kapitalisierter Erwerbsverlust als Folge der Extensivierung gesamt</b>					<b>85.643,22 €</b>

### Beispiel:

- 1,6 ha Ackerland
- Ausgleichsmaßnahme im Rahmen einer Deichverlegung
- Schrittweise Umwandlung in extensives Dauergrünland
- Verzicht auf Umbruch / Nachsaat
- Verzicht auf Pflanzenschutz
- Verzicht auf Düngung
- 1. Mahd ab 15.06.
- 2. Mahd Ende Sept.

## Entschädigung des Bewirtschafters Pachtaufhebungsentschädigung

### Schadenspositionen

- Wert des Pachtrechtes als Entschädigung für den Rechtsverlust
- Verlust im Erwerb als Entschädigung für den Eingriff in den eingerichteten Betrieb

## Pachtaufhebungsentschädigung

### Wert des Pachtrechtes

- Vorteilspacht aus Differenz zwischen ortsüblicher und tatsächlich vereinbarter Pacht
  - d.h. wird die ortsübliche oder eine darüberliegende Pacht gezahlt, ist dem Pachtrecht kein Wert zuzurechnen
- die Differenz ist auf die vereinbarte Restpachtdauer zu kapitalisieren
- bei Pachtverhältnissen auf unbestimmte Zeit
  - Kapitalisierung entsprechend der gesetzlichen Kündigungsmöglichkeiten

## Berechnungsschema für den Wert des Pachtrechtes

ortsübliche Pacht

./. tatsächliche Pacht

= Vorzugspacht

x Kapitalisator (Restlaufzeit)

= Wert des Pachtrechtes

## Pachtaufhebungsentschädigung

Verlust im Erwerb –  
zu ermitteln wie für den  
selbstwirtschaftenden Eigentümer, aber

- keine Gegenrechnung von Zinsen aus der Substanzentschädigung
- Gegenrechnung der ortsüblichen Pacht
- der Verlust im Erwerb ist auf die vereinbarte Restpachtdauer zu kapitalisieren
- Ansatz des Faktors für den sinkenden Schaden (wie LandR 78)?
- bei Pachtverhältnissen auf unbestimmte Zeit  
– Kapitalisierung entsprechend der gesetzlichen Kündigungsmöglichkeiten

## Pachtaufhebungsentschädigung

- Deckungsbeitrag ohne ZA
- + veränderliche Gemeinkosten, altern. Arbeitseinsatz
- Verlust der Auszahlung aus dem ZA
- + jährliche Pacht
- = jährlicher Erwerbsverlust
- x Kapitalisator
- = **Erwerbsverlust kapitalisiert (Pachtaufhebungsentschädigung)**

## Pachtaufhebungsentschädigung

### Berechnung einer Pachtaufhebungsentschädigung bei dauerhaftem Entzug einer Pachtfläche

#### Grundlagen:

- Region Nordrhein-Westfalen	Restpachtdauer	6 Jahre
- Fruchtfolge mit Winterweizen, Gerste, Zuckerrüben	Zinssatz	2,00%
- dauerhafter Flächenentzug	Kapitalisator	5,60
- Bewertungsstichtag 01.03.2019		
- Pächter ist/bleibt Eigentümer des ZA		

#### Kalkulation:

- Deckungsbeitrag ohne ZA	-818,63 €	/ha/Jahr
+ veränderliche Gemeinkosten, inkl. altern. Arbeitseinsatz	0,00 €	/ha/Jahr

= Zwischensumme 1	-818,63 €	/ha/Jahr
-------------------	-----------	----------

- Verlust der Auszahlung aus dem ZA (Basis-, Greening-, Umverteilungsprämie)	-323,00	/ha/Jahr
---	---------	----------

= Zwischensumme 2	-1.141,63 €	/ha/Jahr
-------------------	-------------	----------

+ jährliche Pacht	600,00 €	/ha/Jahr
-------------------	----------	----------

= jährlicher Erwerbsverlust	-541,63 €	/ha/Jahr
-----------------------------	-----------	----------

<b>Erwerbsverlust kapitalisiert (Restpachtdauer)</b>	<b>3.033,88 €</b>	<b>/ha</b>
--	-------------------	------------

## Entschädigung des Bewirtschafters Andere Vermögensnachteile (Folgeschäden)

- Aufwuchsschaden während und nach der Beanspruchung
- Verlust der Aktivierungsmöglichkeit von Zahlungsansprüchen
- An-/Durchschneidungsschäden während der Bauphase
- Umwege während der Bauphase
- Nutzungsausfall von Arbeitsstreifen und unwirtschaftlichen Restflächen
- Wegfall / Beeinträchtigung der Weidehaltung
- Beeinträchtigung der Beregnung
- Wirtschafterschwernisse durch oberirdische Anlagen
- Flurschäden nach unzureichender Rekultivierung
- Mindererträge durch Störung des Bodengefüges
- Schäden an Drainagen

## Entschädigung des Bewirtschafters Andere Vermögensnachteile (Folgeschäden)

### Aufwuchsschäden

- nach Richtsätzen

<http://www.landwirtschaftskammer.de/landwirtschaft/beratung/pdf/richtsaetze.pdf>

<http://www.landwirtschaftskammer.de/landwirtschaft/sachverstaendige/berechnungsgrundlagen.htm>

<https://rp-kassel.hessen.de/umwelt-natur/landwirtschaft/sachverstaendigenwesen>

- Individuell

A large, faint, light gray logo of the GutachterRing is centered in the background. It consists of a stylized '@' symbol with a circular arrow around it, suggesting a ring or a cycle.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

**GutachterRing**

Sachverständige für die Landwirtschaft